

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu hal yang erat hubungannya dan tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia, karena manusia bertempat tinggal, berkembang biak, serta melakukan segala aktifitasnya berada diatas tanah. Selain itu, tanah juga dapat dijadikan sebagai sarana guna memakmurkan kehidupan masyarakat, misalnya menjadikannya sebagai lahan produksi pertanian dan perkebunan yang dapat dijadikan sebagai sumber penghidupan bagi masyarakat banyak. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu-gugat kepemilikan atas tanah tersebut.<sup>1</sup>

Kepastian dan perlindungan hukum atas tanah tersebut selanjutnya diatur didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa:

---

<sup>1</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cipedak: Transmedia Pustaka, hal. 1-2

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi:*
  - a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah*
  - b. *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut*
  - c. *Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Peralihan hak yang biasa dilakukan oleh masyarakat adalah melalui jual beli. Jual beli yakni hubungan timbal balik antara pihak yang satu, dengan pihak yang lain, yang dimana pihak yang satu sepakat untuk menjual barangnya, sedangkan pihak yang lain menyanggupi untuk membayar sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama. Jual beli selanjutnya diatur didalam pasal 1457 KUHPerdato.

Dalam hal jual beli tanah, kedua-duanya harus saling bersepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain, maka diantara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak, dan pada pihak yang lain ada kewajiban, dimana hak dan kewajiban itu mempunyai nilai ekonomis.<sup>2</sup> Didalam pasal 1458 KUH Perdata pada intinya dikatakan bahwa para pihak dianggap sah telah melakukan jual beli apabila para pihak tersebut telah sepakat baik mengenai harganya, maupun benda yang

---

<sup>2</sup> J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, hal. 43

diperjualbelikan tersebut, walaupun benda tersebut belum dibayar, dan diserahkan kepada pihak pembeli.

Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli haruslah mendapat pengesahan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Didalam perjanjian jual beli haruslah terdapat kesepakatan dari kedua belah pihak, yakni mengenai barang yang ingin dijual, dan harga yang telah ditetapkan (disepakati) bersama. Hal ini didukung dengan adanya pasal 1320 KUHPerdata terkait dengan kesepakatan para pihak. Kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian merupakan syarat yang paling utama. Menurut pasal 1320, syarat sahnya suatu perjanjian selain adanya kesepakatan, yakni cakap, suatu hal tertentu, dan karena suatu sebab (klausa) yang halal.

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah tersebut sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan didalam pasal 1320 KUH Perdata, maka setiap akta tersebut dapat menjadi batal, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal dengan ajaran mengenai kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*), dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Perbedaan kedua jenis kebatalan ini, terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.<sup>3</sup> Pada dasarnya surat kuasa rekayasa dapat batal

---

<sup>3</sup> Budi Sunanda, dkk, 2013, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri*

secara seketika tanpa adanya putusan dari suatu pengadilan, dikarenakan kecacatan dari produk tersebut. Masalah surat kuasa rekayasa sebenarnya banyak muncul dikehidupan masyarakat, ibarat puncak gunung es, tetapi yang terlihat hanya sebagian kecilnya saja, seperti halnya kasus akta jual beli fiktif. Kedudukan PPAT dalam peralihan hak sangatlah penting, mengingat PPAT memiliki tanggungjawab, yakni dalam hal menjamin kebenaran peristiwa-peristiwa atau perbuatan-perbuatan yang akan dimuat kedalam suatu akta. Dalam hal hubungan dengan jual beli tanah, seringkali menimbulkan permasalahan, ataupun perselisihan-perselisihan, misalnya saja seperti pihak yang dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum atau beritikad tidak baik melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli hak atas tanah, dan juga dapat terjadi karena kesengajaan ataupun kurang-telitian dari pejabat yang berwenang untuk melegalisasi akta jual beli.

Dalam kenyataannya permasalahan-permasalahan seperti ini dapat terjadi, seperti yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska, yakni surat kuasa yang dijadikan dasar untuk melakukan perikatan jual beli tersebut dibuat dengan cara rekayasa, yang mana pemilik sah atas tanah tersebut tidak mengetahui adanya transaksi jual beli. Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa. Sekitar tahun 2004 Penggugat kehilangan buku tanah sertifikat hak miliknya. Penggugat sudah mencarinya tetapi sertifikat hak milik tersebut

tidak diketemukan. Lalu untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan, penggugat mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Turut Tergugat) untuk melakukan pemblokiran sebidang tanah obyek sengketa tersebut. Setelah itu Turut Tergugat berkirim surat kepada Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat pada intinya telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Agung Hari Purnomo (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Debora Eny Sutanti SH (Tergugat III), selaku Notaris/PPAT melalui Ir. Soediono selaku penerima kuasa, sekaligus suami dari Penggugat. Berdasarkan keterangan Tergugat, Ir. Soediono diberikan kuasa oleh istrinya untuk menjual tanah miliknya, padahal sama sekali Penggugat tidak pernah membuat, dan memberikan kuasa kepada suaminya untuk menjual tanah tersebut, karena suami Penggugat sudah jatuh sakit sejak sebelum tanggal penandatanganan surat kuasa ataupun surat perikatan akta jual beli dilangsungkan. Bahwa surat kuasa yang dilegalisasi dihadapan Tergugat II berbeda dengan tanda tangan Penggugat maupun tandatangan milik suami Penggugat. Selain itu dokumen pendukung lain yakni KTP yang ada pada dokumen legalisasi tersebut bukanlah KTP milik Penggugat, maupun milik suaminya, karena Penggugat maupun suaminya tidak pernah memiliki ataupun membuat kartu identitas di Surakarta. Oleh karena itu surat kuasa yang dijadikan dasar oleh pihak Tergugat adalah surat kuasa yang mengada-ada atau rekayasa. Dari jual beli tanah tersebut, maka dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT yang seolah-olah hak milik atas tanah milik Penggugat tersebut telah beralih kepada Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat dan

Tergugat sama-sama telah memiliki sertifikat hak milik tersebut, yang mana Tergugat mengatakan jika ia mendapatkannya atas dasar jual beli dari suami Penggugat selaku penerima kuasa, sedangkan Penggugat mempunyai sertifikat tersebut tetapi hilang, dan Penggugat sendiri tidak pernah memberikan kuasanya kepada siapapun untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain, dan sekarang sertifikat tersebut telah beralih kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“REKAYASA SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska)”**

## **B. Pembatasan dan Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah upaya penyelesaian dan solusi atau strategi untuk mengurangi agar tidak terjadi pemalsuan surat kuasa ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan dan akibat hukumnya dari putusan nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian dan strategi untuk mencegah adanya rekayasa surat kuasa dalam jual beli tanah, serta untuk mengetahui pertimbangan hakim didalam menetapkan

putusan dan akibat hukum dari putusan nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska terhadap jual beli tanah yang dilakukan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Selain dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum pada umumnya, penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi atau literatur guna memberikan gambaran akan jawaban atau solusi atas permasalahan yang akan penulis teliti, yaitu terkait upaya penyelesaian dan solusi dari adanya rekayasa surat kuasa dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh penghadap serta dapat menjadi referensi tambahan bagi para pihak yang ingin melakukan penelitian terkait masalah ini.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Dalam konsep hukum tanah barat, yang dapat dilihat dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) hak eigendom merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, sebagai hak yang paling sempurna, maka pemegang hak eigendom dapat berbuat apa saja terhadap tanah-tanah yang dimiliki, termasuk menjual, menggadaikan, bahkan merusaknya sekalipun asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain.<sup>4</sup> Didalam pasal 20 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak milik tersebut dapat terjadi, baik karena peristiwa

---

<sup>4</sup> Morrets Hendro Hansun, 2016, Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah, Lex Administratum, Vol. IV/No. 1/Jan/2016, hal. 148

hukum, maupun perbuatan hukum. Beralih artinya peralihan tersebut terjadi karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya seperti warisan. Sedangkan dialihkan artinya peralihan hak milik kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar. Dalam jual beli penjual dan pembeli dapat datang langsung ke kantor PPAT ataupun dapat diwakili untuk membuat aktanya terlihat dari kuasa yang dibubuhkan. Surat kuasa rekayasa yang telah dilegalisasi notaris adalah suatu akta, karena pada dasarnya surat itu dibagi menjadi dua, yakni surat akta dan surat bukan akta, yang mana surat akta tersebut dibagi lagi menjadi dua, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, sedangkan surat bukan akta yakni surat-surat biasa yang mendukung pembuktian, misalnya saja seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK).

Akta dibawah tangan memiliki pembuktian formal, artinya bahwa pejabat yang bersangkutan menyatakan dalam tulisannya yang tercantum dalam suatu akta, dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya dalam jabatannya itu. Pada akta dibawah tangan pembuktian hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan apabila tandatangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan itu diakui oleh orang yang mengakuinya menurut hukum. Dalam arti formal, terjamin kebenaran atau kepastian tanggal, dan tandatangan dari akta otentik tersebut, dan identitas dari orang yang hadir (*Comparanten*).<sup>5</sup> Surat kuasa yang dibuat oleh

---

<sup>5</sup> Abdul Ghafur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hal. 20



Tergugat merupakan akta dibawah tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak tidak menyangkal. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi nomor 775 K/Sip/1971 tanggal 6 oktober 1971 bahwa surat kuasa (jual beli) yang diajukan dalam persidangan disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan bukti lain, maka surat (jual beli) tersebut dianggap alat bukti lemah dan tidak sempurna.<sup>6</sup>

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi, karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum, akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.<sup>7</sup> Jika melihat dari surat kuasa yang dibuat oleh Tergugat, berarti menandakan adanya itikad buruk dari Tergugat untuk menguasai tanah tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber hukum sekunder, dilakukan dengan cara menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif, biasanya juga disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau studi dokumen, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, hal. 48

<sup>7</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, hal. 2

bahan-bahan hukum yang lain. Dikatakan demikian, karena penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.<sup>8</sup>

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya.<sup>9</sup> Jenis penelitian ini dimaksudkan untuk menggambarkan secara jelas suatu hubungan hukum jual beli tanah yang dilakukan karena adanya surat kuasa yang dibuat dengan cara rekayasa.

Jenis data yang digunakan didalam penelitian ini, yakni menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, dan sekunder. Bahan Hukum Primer, berupa peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yurisprudensi. Sedangkan bahan hukum sekunder, meliputi bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer, seperti jurnal, literatur, buku, koran, laporan penelitian, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti ditambah dengan putusan pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska.

---

<sup>8</sup> Suratman & H Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal. 51

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hal. 10

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mencari, mempelajari, dan mengutip dari peraturan perundang-undangan, literatur, dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Dan ditambah dengan wawancara kepada notaris dan hakim pengadilan negeri Surakarta sebagai unsur penunjang (pendukung) guna mengetahui pendapat mereka terkait dengan permasalahan yang akan diteliti penulis.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yakni data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi dokumen yang dituangkan kedalam uraian yang logis dan sistematis guna memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik sebuah kesimpulan secara deduktif, yakni dari data yang bersifat umum, kepada hal yang sifatnya khusus.<sup>10</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

BAB I Pendahuluan, yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka, yang berisikan Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa, dan Tinjauan Umum tentang Pertimbangan Hakim.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 56

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisikan hal-hal yang berkaitan dengan masalah-masalah yang akan diteliti, yang telah disesuaikan dengan rumusan masalah.

BAB IV Penutup, yang berisikan kesimpulan yang merupakan inti dari hasil penelitian yang didapatkan oleh penulis, dan saran yang berkaitan dengan penulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA